

DECYZJA NR 18/2016 **o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 50 i 51 ust. 1, art. 53 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 267 ze zm.), po rozpatrzeniu w n i o s k u z dnia 14 października 2016 r. Pani Czesławy Rzewuskiej podinspektora Urzędu Miasta w Dobrym Mieście

ustalam

lokalizację inwestycji celu publicznego polegającej na rozbudowie budynku istniejącej Szkoły w Głotowie wraz z przebudową istniejącego wodociągu na części działki nr 159 położonej w obrębie Głotowo – oznaczonej liniami rozgraniczającymi teren inwestycji na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji, dla której inwestorem jest Gmina Dobre Miasto.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji.

Wnioskowana inwestycja dotyczy rozbudowy budynku istniejącej Szkoły od strony północnej o dodatkowe pomieszczenia dydaktyczne z sanitariatami i niezbędnym zapleczem przeznaczone na oddziały szkolne i oddział przedszkolny o powierzchni zabudowy ok. 100 m². Część projektowana z dachem dwuspadowym nad salami dydaktycznymi i z dachem płaskim nad łącznikiem – korytarzem i szatniami, ponadto dostosowana do potrzeb osób niepełnosprawnych. W ramach planowanej inwestycji zostanie przebudowany istniejący wodociąg kolidujący z częścią dobudowywaną.

Przedmiotowa inwestycja będzie realizowana na części działki objętej wnioskiem oznaczonej na załączniku graficznym nr 1 liniami rozgraniczającymi teren inwestycji.

Istniejący budynek Szkoły w Głotowie wpisany jest do wojewódzkiej ewidencji zabytków i podlega ochronie konserwatorskiej, w związku z czym w/w prace należy projektować i realizować zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi określonymi w ust. 2 pkt 2 niniejszej decyzji.

2. Warunki i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych.

- 1) Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego.
 - a. projektować zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane z dnia 07 lipca 1994 r. (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 290 ze zm.);
 - b. projektować zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 ze zm.);
 - c. projektować zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r. (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 260 ze zm.);
 - d. projektować zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - e. projektować zgodnie z przepisami i normami mającymi zastosowanie w przedmiotowej sprawie oraz zgodnie z wymogami bezpieczeństwa;
 - f. kolidujący z planowaną inwestycją wodociąg należy przebudować na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz na warunkach dysponenta sieci;
 - g. działka objęta wnioskiem znajduje się w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 530 – nowy obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i

- budować w sposób określony w przepisach odrębnych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami;*
- h. linia zabudowy nieprzekraczalna od drogi wewnętrznej – bez zmian, zgodna i linią zabudowy wyznaczoną przez istniejący budynek Szkoły – zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji;*
 - i. wysokość zabudowy (maksymalna mierzona do głównej kalenicy lub do górnej krawędzi elewacji frontowej) – 8,0 m;*
 - j. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (maksymalna mierzona do dolnej krawędzi okapu elewacji frontowej lub górnej krawędzi elewacji frontowej) – 5,5 m;*
 - k. szerokość elewacji frontowej – nie większa niż 11,0 m;*
 - l. geometria dachu – dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połąci do 45 stopni, przy czym nad łącznikiem (korytarzem i szatniami) dopuszcza się realizację dachu płaskiego;*
 - m. do wykończenia elewacji oraz pokrycia dachu należy stosować materiały o kolorystyce i fakturze nawiązującej do materiałów zastosowanych na istniejącym budynku Szkoły;*
 - n. wskaźnik wielkości łącznej powierzchni zabudowy wszystkich budynków w stosunku do powierzchni działki – nie ustala się;*
 - o. należy uzyskać wszystkie niezbędne zgody, opinie, pozwolenia lub decyzje wymagane dla przedmiotowej inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi;*
 - p. przedmiotową inwestycję należy projektować i realizować zgodnie z nakazami, zakazami i dopuszczeniami określonymi w zaleceniach konserwatorskich zawartych w ust. 2 pkt 2 niniejszej decyzji.*
- 2) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- a. Teren planowanej inwestycji (dz. nr 159) nie jest objęty ochroną konserwatorską w myśl ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 ze zm.);*
 - b. Istniejący budynek Szkoły w Głotowie oznaczony nr porządkowym Głotowo 17 wpisany jest do wojewódzkiej ewidencji zabytków, w odniesieniu do którego obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;*
 - c. W zakresie ochrony budynku wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązuje:
 - I. ochrona jego formy architektonicznej w zakresie gabarytów budynku,*
 - II. ochrona geometrii dachu budynku, materiałów i kolorystyki pokrycia dachu,*
 - III. ochrona detali architektonicznych i wystroju elewacji, stolarki otworowej dotyczącej jej materiału, kształtu, wielkości, konstrukcji i podziału oraz stosowanych materiałów budowlanych.**
 - d. Zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane przedmiotową inwestycję realizowaną w obiekcie wpisanym do wojewódzkiej ewidencji zabytków na etapie projektu budowlanego należy uzgodnić lub uzyskać pozytywną opinię Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie.*
 - e. Roboty ziemne związane z zagospodarowaniem terenu wokół budynku należy realizować z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.*

f. Dla planowanej inwestycji zostały wydane następujące zalecenia konserwatorskie określone przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie pismem z dnia 19 października 2016 r., znak: IZNR.5183.671.2016.mp, które należy uwzględnić w dalszym postępowaniu, w tym pracach projektowych i wykonawczych:

- I. Przedmiotowy budynek objęty jest ochroną konserwatorską, poprzez ujęcie w wojewódzkiej ewidencji zabytków prowadzonej przez wojewódzkiego konserwatora zabytków, na podstawie art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2014r. poz. 1446 ze zm.).
- II. Wobec powyższego zastosowanie mają przepisy ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 ze zm.);
- III. Zgodnie z art. 5 w/w ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami właściciel lub posiadacz zabytku, w ramach sprawowanej nad zabytkiem opieki, jest zobowiązany do: naukowego badania i dokumentowania zabytku, prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku oraz korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości. W przedmiotowym przypadku oznacza to m.in. **konieczność dostosowania zakresu i sposobu prowadzenia robót budowlanych, w tym materiałów przewidzianych do wykorzystania do walorów zabytkowych obiektu.**
- IV. Zgodnie z zasadami ochrony konserwatorskiej, wszelkie działania inwestycyjne przy obiekcie historycznym, należy podporządkować **zasadzie maksymalnego poszanowania pierwotnej substancji oraz oryginalnych elementów wystroju i wyposażenia budynku.** Ponadto podczas prac remontowo-budowlanych w/w zabytku, należy się kierować **regułą kontynuacji tradycyjnych materiałów i technologii oraz zachowaniem oryginalnej substancji zabytku.** Zatem założeniem prac remontowych powinno być (po wcześniejszym dokonaniu wartościowania istniejących nawarstwień) przywrócenie, bądź spotęgowanie, pełnych walorów estetycznych i wartości historycznej oraz naukowej zabytku.
- V. **Z punktu widzenia konserwatorskiego wszelka nieuzasadniona rozbudowa zabytkowego obiektu przyczyni się do bezzwrotnej utraty autentyczności zabytku i negatywnie wpłynie na chronione wartości obiektu.** Autentyczność zabytku to zachowana oryginalna materia wraz z charakterystycznymi cechami jej wytworzenia i obróbki, w tym kompozycji i wystroju elewacji z układem osi okiennych oraz stolarki okiennej. Zachowanie pełni wartości zabytku jest więc możliwe tylko wtedy, kiedy utrwalamy i konserwujemy jego pierwotną materię, chroniąc najważniejsze cechy decydujące o treści, o indywidualności i niepowtarzalności zabytku – cechy, które są nośnikiem jego wartości materialnych. Przy planowaniu prac przy obiektach zabytkowych, mając na względzie zachowanie autentyczności zabytku, iż każda ze zmian powoduje powstanie nowej wartości estetycznej. Najistotniejszym w tym aspekcie jest więc zachowanie utrwalonej estetyki i wiarygodności jaką stanowi konkretny budynek.

3) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

- a. Teren planowanej inwestycji leży na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny w odniesieniu do którego mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 672), ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1651 ze zm.) oraz Uchwały Nr VIII/207/15 z dnia 24 czerwca 2015 r. Sejmiku

Województwa Warmińsko-Mazurskiego w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2015 r. poz. 2748).

- b. Przedmiotową inwestycję należy projektować i realizować z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego, w szczególności ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 672 ze zm.) oraz ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1651 ze zm.).
- 4) Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej.
 - a. Obsługa komunikacyjna terenu objętego wnioskiem istniejącym zjazdem z drogi wewnętrznej oznaczonej nr geod. 178 posiadającej połączenie z drogą gminną nr 160006N na zasadach uzgodnionych z zarządcą drogi.
 - b. Lokalizacja miejsc postojowych w granicach własnych działki.
 - 5) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
 - a. zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącego przyłącza;
 - b. zaopatrzenie w wodę – z istniejącego przyłącza lub budynku;
 - c. odprowadzanie ścieków sanitarnych – do istniejącego przyłącza;
 - d. odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – spływ powierzchniowy wód opadowych i roztopowych w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich;
 - e. zaopatrzenie w gaz – brak sieci gazowej;
 - f. zaopatrzenie w ciepło – z istniejącego budynku;
 - g. postępowanie z odpadami stałymi – zgodnie z przepisami ustawy o odpadach oraz regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta i gminy, zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach wnioskowanej działki.

3. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

Przy zagospodarowaniu terenu należy spełnić wymagania dotyczące ochrony interesów prawnych osób trzecich w granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego.

4. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające tereny inwestycji oznaczone są na mapie stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do decyzji, którą otrzymuje inwestor oraz w aktach sprawy znajdujących się w Urzędzie Miejskim w Dobrym Mieście.

Uzasadnienie

Pani Czesława Rzewuska podinspektor Urzędu Miasta w Dobrym Mieście złożyła wniosek o wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowej inwestycji. Ponieważ wnioskowany teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przygotowanie projektu decyzji zgodnie z art. 50 ust. 4 powierzono osobie spełniającej warunek art. 5 pkt. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W trakcie postępowania przeprowadzono analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, z której wynika, że przedmiotowa działka stanowi własność Gminy Dobry Mieście. Obecnie działka jest zabudowana budynkiem Szkoły, jest zagospodarowana i urządzona.

W trakcie postępowania przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, z której wynika, że w stosunku do wnioskowanego terenu mają zastosowanie m.in. następujące przepisy odrębne:

- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 260 ze zm.).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 782 ze zm.).
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 672 ze zm.).
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 ze zm.).
- Uchwała Nr VIII/207/15 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 czerwca 2015 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2015 r. poz. 2748).

O wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego strony zostały zawiadomione w drodze obwieszczenia z 17.10.2016 r.

Zgodnie z art. 3 ust. 1a ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej decyzję uzgodniono z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Olsztynie pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych (pismo z 14.11.2016 r., znak: ZNS.4084.149.2016.ŁW).

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 decyzję uzgodniono z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Olsztynie w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków (*brak stanowiska organu w ustawowym terminie*).

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 decyzję uzgodniono ze Starostą Powiatu Olsztyńskiego w sprawach ochrony gruntów rolnych w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami (Postanowienie z 18.11.2016 r., znak: GN-III.673.1242.2016).

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 decyzję uzgodniono z Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych działającym w imieniu Marszałkiem Województwa Warmińsko – Mazurskiego w sprawach melioracji wodnych w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami (*brak stanowiska organu w ustawowym terminie*).

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 decyzję uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w odniesieniu do innych niż wymienione w pkt 7 w/w art. 53 ust. 4 obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody (*brak stanowiska organu w ustawowym terminie*).

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 decyzję uzgodniono z Zarządem Dróg Wojewódzkich w Olsztynie w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego (Postanowienie z 14.11.2016 r., znak: RDW-E-DM/5330/2084/2016).

Pozostałe warunki:

- 1) Projektowanie zlecić uprawnionej jednostce.
- 2) Projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 3) Należy uzyskać wszystkie niezbędne zgody, opinie, pozwolenia, decyzje wymagane dla przedmiotowej inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Jeżeli przedmiotowa inwestycja wymaga uzgodnienia na naradzie koordynacyjnej Zespołu Uzgadniania Dokumentacji Projektowej Starostwa Powiatowego w Olsztynie to przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy uzyskać powyższe uzgodnienie.

- 5) Dokumentację techniczną złożyć we właściwym organie celem zgłoszenia zamiaru realizacji przedmiotowej inwestycji lub celem uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie za pośrednictwem Burmistrza Dobrego Miasta w terminie 14 dni od jej doręczenia.

Odwołanie od decyzji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie (art. 53 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).



BURMISTRZ
Stanisław Trzaskowski

Integralną część niniejszej decyzji stanowi załącznik graficzny nr 1.

Otrzymują:

1. Wnioskodawcy
2. Strony postępowania wg wykazu (w aktach sprawy)
3. A/a

Do wiadomości:

Starostwo Powiatowe w Olsztynie

Zwalnia się z opłaty skarbowej
na podstawie art. 7 pkt 3)
ustawy z 16 listopada 2006 r.
o opłacie skarbowej
(j.t. Dz. U. z 2016, poz. 1827)
Inspektor: Beata Głowala
podpis:



OZNACZENIA:

- A-D** — Linie rozgraniczające teren inwestycji
- △** — Linie zabudowy nieprzekraczające

mgr inż. Paweł Jabłoński

kwalfikacja do wykonywania zadań z zakresu urbanistyki uzyskana zgodnie z art. 51 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Czasnik Państwowy Dziennik Urzędowy Rzeczypospolitej Polskiej Nr G-313/2014)

